## Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 14. Oktober 1981

---

**3783. Privater Gestaltungsplan, Zürich, Altes Gaswerkareal (Genehmigung).** Am 3. Dezember 1980 stimmte der Gemeinderat der Stadt Zürich dem privaten Gestaltungsplan im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG) für das Alte Gaswerkareal im Industriequartier zwischen Limmatstrasse/Fabrikstrasse/Sihlquai zu. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Zürich. Die am 3. Dezember 1980 eröffnete Referendumsfrist blieb unbenützt. Ein am 3. Februar 1981 eingereichter Rekurs wurde mit Schreiben an die Baurekurskommission I vom 7. September 1981 zurückgezogen.

Gemäss § 85 PBG können private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung von den Grundeigentümern aufgestellt werden. Sie dürfen keine öffentlichen Interessen verletzen und wie Sonderbauvorschriften von der Bau- und Zonenordnung abweichen. Wenn die Abweichungen das bei Arealüberbauungen zulässige Ausmass überschreiten, bedürfen sie der Zustimmung des nach der Gemeindeordnung für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (§§ 84 und 86 PBG).

Der private Gestaltungsplan Altes Gaswerkareal soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für die Realisierung einer von der Bauordnung abweichenden Ueberbauung mit Wohnungen, Altersheim, Kreisgebäude sowie verschiedenen Annexgebäuden. Der Plan regelt mittels Mantellinien und Gebäudehöhen Zahl, Lage sowie äussere Abmessungen der vorgesehenen Bauten. In den dazugehörigen Vorschriften sind die maximal zulässige Ausnützung, die Aufteilung und die Zweckbestimmung der Nutzweise der Bauten festgelegt. Ferner sind Bestimmungen über die Erschliessung des Grundstücks, die Parkierung sowie über die Gestaltung der Bauten und der Umgebung vorhanden. Mit besonderen Regelungen über die zulässige Disposition der Wohnungsgrundrisse entlang dem Sihlquai soll die Grundlage geschaffen werden für einen hinreichenden Schutz vor den zu erwartenden Lärmimmissionen längs dieser Strasse.

Der vorliegende private Gestaltungsplan und die dazugehörigen Vorschriften bilden eine vollständige Ueberbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines öffentlichen Gestaltungsplans erfüllt. Er ersetzt für den Geltungsbereich des Plans die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

Soweit ersichtlich steht der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 3. Dezember 1980 mit dem kantonalen Recht nicht in Widerspruch.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Beschluss des Gemeinderates der Stadt Zürich vom 3. Dezember 1980 betreffend privaten Gestaltungsplan Altes Gaswerkareal zwischen Limmatstrasse/Fabrikstrasse/Sihlquai im Sinne von §§ 85/86 PBG wird genehmigt.

II. Der Stadtrat von Zürich wird eingeladen, Dispositiv I gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

III. Mitteilung an den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans sowie der dazugehörigen Vorschriften), den Bezirksrat Zürich, 8023 Zürich, die Baurekurskommission I sowie an die Direktionen der öffentlichen Bauten und der Finanzen.

Zürich, den 14. Oktober 1981

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

i. V.
**Hirschi**

Exemplar des
Amtes für Raumplanung

| HOCHBAUAMT DER STADT ZÜRICH | GESTALTUNGSPLAN ALTES GASWERKAREAL | LI |
|---|---|---|
| | MANTELLINIEN UND GEBÄUDEHÖHEN | NR 241-0076 |
| | | MST 1:500 |
| | | FORMAT 63/46 |
| ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT | | GEZ |
| HERTIG HERTIG SCHOCH ARCH BSA/SIA RINDERMARKT 5 8001 ZÜRICH T 34 20 45 | | |
| BOLLIGER HÖNGER DUBACH ARCH SIA BAHNHOFSTR 70 8001 ZÜRICH T 211 80 77 | | DATUM 5.3.80 |

Genehmigt
Zürich, den 3. Dezember 1980
Im Namen des Gemeinderates

der Präsident: der Sekretär:

J. Schwyzer G. Blis

Vom Regierungsrat am 14. Okt. 1981
mit Beschluss Nr. 3782 genehmigt

Der Staatsschreiber:
in Vertretung

Hirschi

Hirschi

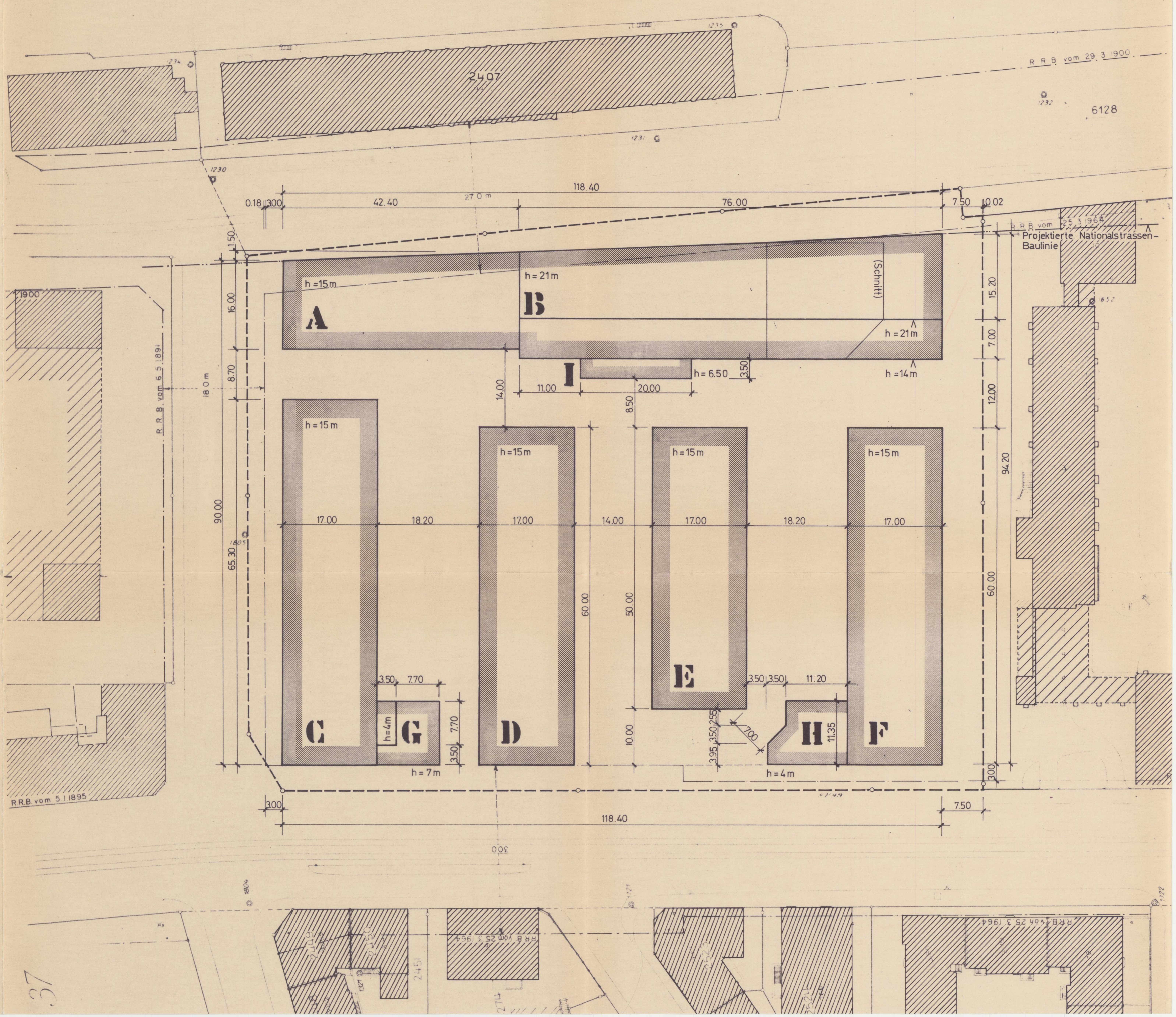
- - - - Grenze des Geltungsbereiches

Mantellinie

h = ... Bereich mit gleichbleibender Maximalgebäudehöhe (§ 280 PBG)

h = ... Λ / h = ... Λ Bereich mit gleitender Maximalgebäudehöhe

Alle Distanz- und Höhenangaben sind in Metern angegeben



Zürich P 5



# 141. Sitzung des Gemeinderates von Zürich

**mit anschliessender 15. Bürgerlicher Sitzung**

Mittwoch, den 3. Dezember 1980, 17 Uhr,
im Rathaus

Auszug aus dem Protokoll

**2164. Vorschriften zum Gestaltungsplan für das «alte Gaswerkareal» zwischen Limmat-/Fabrikstrasse/Sihlquai, Industriequartier**

(Weisung 192 vom 19. März 1980)

Auf Antrag der Kommission, für die deren Präsident Albert Zollinger Bericht erstattet, wird in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Für das alte Gaswerkareal werden Vorschriften zum Gestaltungsplan nach der Vorlage des Stadtrates erlassen.

2. Die Bewilligung des Überbauungskredites bleibt vorbehalten.

Geltungsbereich und Bestandteile

**Art. 1** [1] Der Gestaltungsplan für das alte Gaswerkareal ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 f. des Planungs- und Baugesetzes.

[2] Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 500.

[3] Der zugehörige Plan ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich und für die Grundzüge der kubischen Gestaltung.

Ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

**Art. 2** [1] Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt im Plangebiet das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit Einschluss der ausführenden Erlasse.

[2] Die allgemeine Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der Vorschriften über den Wohnflächenanteil gilt im Plangebiet nicht, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

[3] Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gilt im Plangebiet die dannzumalige allgemeine Bau- und Zonenordnung mit Einschluss der Vorschriften über den Wohnanteil.

Bestandteile der Überbauung

**Art. 3** Die Überbauung des Plangebietes besteht aus
dem Kreisgebäude A,
dem Altersheim B,
den Wohnblöcken C–F,
den Annexbauten G, H und J,
den unterirdischen Gebäudeteilen und
den Bauten der Umgebungsgestaltung.

Gebäudemantel

**Art. 4** [1] Der Gebäudemantel ergibt sich aus der Mantelgrundfläche und der oder den zugehörigen Maximalgebäudehöhen.

[2] Unter Vorbehalt von Abs. 3 darf kein Gebäudeteil über den Gebäudemantel hinausragen.

[3] Über den Gebäudemantel hinausragen dürfen Lift- und Treppenhausvorbauten, Erdgeschosserweiterungen bei den Wohnblöcken sowie die nach PBG zulässigen Dachkonstruktionen (§ 281), Dachaufbauten (§ 292), Gebäudevorsprünge (§ 260 Abs. 3) und abstandsfreien Gebäude oder Gebäudeteile (§ 269).

Ausnützung

**Art. 5** Die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf höchstens 31 500 m² betragen.

Nutzung zu Wohnzwecken

**Art. 6** [1] Mindestens 28 000 m² der anrechenbaren Bruttogeschossfläche müssen Wohnzwecken dienen.

[2] Dieser Nutzweise können zugerechnet werden ausser den Wohn-, Schlaf-, Haushalt- und unmittelbar anschliessenden Nebenräumen auch Freizeit- und Mehrzweckräume, die zu einem wesentlichen Teil den Bewohnern des Plangebietes dienen, sowie die anrechenbaren Betriebsflächen des Altersheims.

Geschosse

**Art. 7** [1] Die höchstzulässige Vollgeschosszahl beträgt

| | |
|---|---|
| beim Kreisgebäude A | 4, |
| beim Altersheim B | 7, |
| bei den Wohnblöcken C–F | 5, |
| bei der Annexbaute G | 2, |
| bei den Annexbauten H und J | 1. |

[2] Überdies sind gestattet

| | |
|---|---|
| beim Kreisgebäude A | 1 Dachgeschoss, |
| bei den Wohnblöcken C–F | 2 Dachgeschosse, |

im Untergeschoss des Kreisgebäudes A und des Altersheims B Arrestlokale und Arbeitsräume,

in sämtlichen Untergeschossen sowie in den Hofunterkellerungen Räume, die nicht Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume sind.

Gestaltung

**Art. 8** [1] Bauten, Anlagen und Umschwung sind einwandfrei zu gestalten.

[2] Die Wohnblöcke und das Kreisgebäude sind mit Schrägdächern zu versehen, wobei Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachterrassen gestattet sind.

[3] Mindestens 30 Prozent des Umschwungs sind zu bepflanzen.

Parkierung

**Art. 9** [1] Im Plangebiet sind mindestens 186 Parkplätze bereitzustellen.

[2] Für die Bereitstellung von 28 weiteren Parkplätzen ist räumlich vorzusorgen; diese Parkplätze sind auf Begehren der Baubewilligungsbehörde einzurichten.

[3] Mit Ausnahme von höchstens 10 oberirdischen Parkplätzen für Besucher und Polizeifahrzeuge sind sämtliche Parkplätze in einer gemeinschaftlich erschlossenen unterirdischen Sammelgarage herzurichten.

Erschliessung

**Art. 10** [1] Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung über die Fabrikstrasse.

[2] Die direkten Verbindungen von der Piazza zur Limmatstrasse und zur Fabrikstrasse sind dem allgemeinen Fussgängerverkehr offen zu halten.

Wohnhöfe

**Art. 11** [1] Die Höfe zwischen den Wohnblöcken C und D sowie zwischen den Wohnblöcken E und F sind den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Personen, unter Einschluss der Kinder, offen zu halten.

[2] Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Erdgeschossgärten, die jedoch höchstens 5 m vor die Gebäudeflucht vortreten dürfen.

Heizung

**Art. 12** Die Gebäude im Plangebiet sind von einer gemeinschaftlichen Anlage aus zu beheizen.

Immissionsschutz

**Art. 13** [1] Das Kreisgebäude A und das Altersheim B sind als geschlossener Gebäudetrakt zu erstellen.

[2] Im Altersheim sind die Wohn- und Schlafräume auf die dem Sihlquai abgewandte Seite zu orientieren.

[3] Im Kreisgebäude dürfen Wohnungen nur in den zwei obersten Geschossen eingerichtet werden, und die Wohn- und Schlafräume sind von der Fassade am Sihlquai zurückzusetzen.

Inkrafttreten

**Art. 14** Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplanes nach der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Änderungen durch den Stadtrat

**Art. 15** [1] Der Stadtrat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplans in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.

[2] Solche Beschlüsse sind im städtischen und im kantonalen Amtsblatt sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.

Mitteilung an den Stadtrat und Bekanntmachung gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung.

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident Der Sekretär